

N 171

Dechance 3 g. 97

N 1088

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE

ARRET DU LUNDI 16 DECEMBRE 1996

ROLE N° 2459/95

E N T R E : La S.A.R.L. K dont siège soc
Galerie Marchande C à E 38.

APPELANTE d'un jugement rendu le 23 février 1995
Par le Tribunal d'Instance de GRENOBLE
Suivant déclaration d'appel du 10 mai 1995

Représentée par Maitre RAMILLON, avoué
Assistée de Maitre DERRIDA A., avocat,

E I La S.A. C. dont le siège socia
P C B.P 91

INTIMEE

Représentée par la S.E.L.A.R.L. DAUPHIN-NEYRET, avoués,
Assistée de Maitre CARRIQU, avocat au Barreau de PARIS

La S.A.R.L. P G 'P dont le siège socia
C C à E (38.

INTERVENANTE suivant conclusions du 17 septembre 1996

Représentée par Maitre RAMILLON, avoué,
Assisté de Maitre DERRIDA A., avocat.

GROSSES DELIVREES AUX AVOUES LE : 10 12156

COMPOSITION DE LA COUR : Lors des débats et du délibéré

- Monsieur DOUYSSSET, Président,
- Madame OBREGO, Conseiller,
- Madame RACHOU, Conseiller,

Assistés lors des débats de Madame OLLIEROU, Greffier

D E B A T S : A l'audience publique du 28 octobre 1996, les avoués et avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries.

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu à l'audience de ce jour.

La S.A.R.L. K exploite un local à usage de p. . . ; situé dans l'enceinte du magasin C. . . à E. . . (38) selon convention d'occupation précaire du 1er novembre 1973 confirmée par un bail de 12 années du 4 juillet 1990.

Le 3 novembre 1992, il était procédé à l'adjudication d'un fonds de commerce exploité par la société R.M.O. en liquidation judiciaire dans un local situé à proximité immédiate de l'entrée principale de la galerie marchande.

Ce fonds de commerce était acquis par la société "A Cc de D. . ." pour un prix de 51.000 F outre frais. Cette société créait alors un fonds de commerce de pressing concurrençant directement la S.A.R.L. K . . . après avoir obtenu de la société C' . . . l'autorisation de modifier l'activité prévue au bail.

Se plaignant d'une baisse importante de son chiffre d'affaires en relation directe avec la création d'un commerce concurrent mieux placé par rapport au flux principal de clientèle la S.A.R.L. K par acte d'huissier du 6 juin 1994, a fait citer la S.A. I C bailleeresse, à l'effet d'obtenir avec exécution provisoire :

- la condamnation de la société défenderesse à lui payer une indemnité provisionnelle de 500.000 F à valoir sur la réparation de son préjudice,

- la réduction de 50 % du loyer convenu à compter du 9 décembre 1992,

- la désignation d'un expert chargé de déterminer l'ensemble des éléments de son préjudice,

- la condamnation de la société I. C. à lui payer une indemnité de 10.000 F sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par jugement en date du 23 février 1995, le Tribunal d'Instance de GRENOBLE a débouté la S.A.R.L. K de ses prétentions et l'a condamnée à payer 5.000 F sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La S.A.R.L. K a interjeté appel de cette décision et conclut à la condamnation de la S.A. I. C. à lui payer à titre provisionnel 500.000 F de dommages-intérêts, à la réduction de 50 % du loyer convenu entre les parties, à la désignation d'un expert chargé de donner son avis sur l'ensemble des éléments du préjudice subi et à l'allocation de 10.000 F sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile pour la procédure de première instance et de 20.000 F pour la procédure d'appel.

La S.A.R.L. P. G. P. est intervenue volontairement à l'instance, la S.A.R.L. K ayant fait l'objet d'une radiation du registre du commerce au 16 février 1996 à la suite de la fusion-absorption par la société intervenante à compter du 31 décembre 1995.

A l'appui de sa déclaration d'appel, la S.A.R.L. P. G. F rappelle dans un premier temps les données doctrinales et jurisprudentielles sur la question de savoir si le propriétaire d'un local loué à usage commercial est tenu ou non de garantir une exclusivité à son locataire. Elle souligne l'extrême diversité des positions et la spécificité propre à la matière concernant l'activité en centre commercial.

C'est en effet cette clause contractuelle de non-exclusivité qui a fondé la décision du premier juge ; mais en réalité, cette apparence contractuelle ne résiste pas à l'examen du fait de l'absence de réciprocité entre les obligations des parties ; cette clause est une clause abusive tombant en tant que telle sous le coup des dispositions légales prévues à l'article L-132-1 du Code de la Consommation.

En deuxième lieu, la S.A.R.L. rappelle qu'elle bénéficiait de par le bail d'une clause de priorité méconnue en l'espèce, lui donnant droit, en cas d'extension de la galerie marchande, à postuler sur la location d'un emplacement plus favorable à l'exercice de son activité ;

L'interprétation retenue par le Tribunal, qui estime s'agir ici d'un aménagement de locaux existants et non pas d'une extension matérielle de la galerie, est contestable et sera réformée ; en effet, même la société C n'a pas exclu le déplacement de la société K ce qui démontre une acceptation très large de ce droit de priorité.

En troisième lieu, elle entend démontrer la duplicité de la société I C. et sa connivence avec la S. , adjudicataire du fonds de commerce, et la société T G , acquéreur final de ce fonds ; la S en formation n'acquiesce le fonds que parce qu'elle savait par Monsieur D Directeur Régionale de la société I. C. que le bailleur autoriserait le changement d'activité ; par ailleurs, elle a acquis ce fonds pour 51.000 F en principal et l'a revendu une dizaine de jours après 550.000 F.

Enfin, des liens particuliers existent entre la société des T G propriétaire des magasins P S et les centres C. , puisque ces magasins sont installés dans les autres centres C. du Dauphiné et de la Savoie.

En dernier lieu, elle établit que la société I. C. a fait preuve d'une déloyauté flagrante dans l'exécution du contrat de bail en acceptant une déspecialisation du bail consenti à R.M.O.

En effet, elle compromettrait gravement l'équilibre commercial et financier de K et contrevenait à ses propres usages puisque dans aucune autre galerie marchande de la région Rhône-Alpes, ni de la région PACA, ni de celle Midi-Pyrénées ne se trouvent d p

La société I C sera donc déclarée responsable par son comportement du préjudice subi par la société K qui a vu son chiffre d'affaires chuter alors qu'elle avait dû investir dans l'acquisition de nouvelles machines en 1991-1992. Un expert sera désigné pour donner les éléments nécessaires à chiffrer le préjudice et d'ores et déjà une provision de 500.000 F lui sera allouée, ainsi que le loyer diminué de 50 %

La société I C conclut à la confirmation du jugement déféré et à l'allocation de 50.000 F à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil et de 20.000 F sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'appui de ses écritures, elle expose qu'un bail a été signé entre les parties et qu'il s'exécute normalement.

Dans ce bail, un certain nombre de dispositions écarte toute garantie d'exclusivité et de non-concurrence et accorde un droit de priorité aux locataires en cas d'extension.

Contrairement à ce que développe l'appelant dans ses écritures, le propriétaire n'est pas l'associé du locataire et n'a pas à le protéger ni à faciliter son activité. Aucune connivence en l'espèce ni aucune déloyauté n'ont présidé à la despécialisation du bail R.M.O. et seule la nécessité économique a été la cause de cette despécialisation.

Il y a lieu de souligner que le Code de la Consommation ne peut recevoir application, le locataire n'étant pas assimilable au consommateur ; de plus, la société K'PRESS ne rapporte pas la preuve d'un déséquilibre économique ayant existé lors de la signature du bail entre les parties.

La société I, C, n'est pas de mauvaise foi et n'a jamais contracté auprès de son locataire une obligation de garantie de bonne santé économique. Elle a respecté toutes les obligations du bail et ne saurait, en tout état de cause, répondre de Monsieur D, à supposer établies les manoeuvres frauduleuses alléguées.

Enfin, la clause de priorité ne peut pas non plus s'appliquer, ne s'agissant pas d'une extension de la galerie marchande mais d'une vacance d'un local préexistant à l'intérieur de la galerie.

SUR CE :

Attendu qu'il y a lieu d'accueillir l'intervention volontaire de la S.A.R.L. P G. 'P , venant aux droits et obligations de la S.A.R.L. K :

Attendu que la société P G. P reproche tout à la fois au jugement déféré de ne pas avoir retenu le caractère abusif au sens de l'article L.132-1 du Code de la Consommation de la clause contractuelle de non exclusivité, d'avoir faussement interprété la clause de priorité figurant au bail, et de ne pas avoir sanctionné le comportement dolosif de la société I. C. et sa déloyauté flagrante dans l'exécution du contrat de bail ;

Attendu que la société I. C. conclut à la confirmation du jugement déféré, le Code de la Consommation n'ayant pas vocation à s'appliquer en l'espèce, pas plus que la clause de priorité et le bail s'exécutant conformément aux dispositions contractuelles sans déloyauté de sa part ;

SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.132-1 DU CODE DE LA CONSOMMATION :

Attendu que pour caractériser le caractère abusif de la clause de non-exclusivité figurant au contrat de bail, la S.A.R.L. P. G. f fait valoir le déséquilibre existant entre son bailleur, numéro 1 de la location en France des locaux commerciaux, et elle-même ; qu'elle ajoute que contrairement à ce qu'indique son contradicteur l'article L.132-1 du Code de la Consommation a vocation à s'appliquer, le bailleur étant bien, dans un centre commercial, un professionnel de la location immobilière, et le locataire apparaissant comme un consommateur, se trouvant au regard du contrat en cause dans le même état d'ignorance que n'importe quelle autre consommateur ;

Mais attendu que le consommateur est celui qui agit à des fins n'entrant pas dans le cadre de sa propre activité professionnelle ;

Attendu que la conclusion du bail commercial est pour un commerçant l'acte fondateur de son activité professionnelle et qu'il ne peut sérieusement prétendre que la conclusion d'un tel acte échapperait à son activité professionnelle et serait sans rapport direct avec cette activité, quand bien même il exercerait en centre commercial ;

Qu'il s'ensuit que sans examiner plus avant si la clause de non-exclusivité a ou non un caractère abusif, il convient de rejeter l'argumentation de la société P. G. P. , l'article L.132-1 du Code de la Consommation ne s'appliquant pas à l'espèce ;

SUR LA CLAUSE DE PRIORITE :

Attendu qu'il est prévu au contrat liant les parties qu'"en cas d'extension de la galerie marchande, un droit de priorité sera réservé au preneur afin qu'il puisse postuler à la location d'un emplacement qui lui semblerait plus favorable pour y transporter son activité" ;

Attendu que la galerie marchande a fait l'objet d'un réaménagement interne sans extension aucune ; que les conditions ne sont donc pas remplies pour faire application de cette clause du bail, le terme "extension" désignant sans ambiguïté aucune l'agrandissement de la galerie marchande et non pas un réaménagement interne ;

Que sur ce point également l'argumentation de la société P. G. P. ne sera pas non plus retenue ;

SUR LE COMPORTEMENT DOLOSIF DE LA SOCIÉTÉ I C
ET SA DÉLOYAUTÉ DANS L'EXÉCUTION DU CONTRAT DE BAIL :

Attendu que la société P G P reproche à la société I C sa mauvaise foi et son intention de lui nuire ; que ces éléments sont selon elle constitués par le fait que le fonds de commerce a été acquis par une société en formation qui n'avait pas l'intention d'exploiter le fonds, que très rapidement la société I G a pris une participation dans cette société à hauteur de 95,8 % et qu'enfin cette société des teintureries G est liée à C puisqu'elle exploite déjà dans plusieurs centres commerciaux de la région Rhône-Alpes des fonds de commerce de pressing ;

Mais attendu que la société P G P n'établit pas la réalité des manœuvres dénoncées ; qu'en effet elle se contente d'affirmer, sans le démontrer, que le fonds a été acquis dans un premier temps par une société prête-nom qui n'avait pas l'intention d'exercer une activité professionnelle, qu'elle ne rapporte pas la preuve, d'une part de versements occultes d'argent par les acquéreurs, et d'autre part de la connaissance qu'avait le bailleur des intentions de la société A , acquéreur du fonds ;

Que s'il est exact que Madame O. , gérante de la société A ., reconnaît dans le procès-verbal de police avoir reçu des informations de la part d'un manager de la société C selon lesquelles les grandes surfaces propriétaires de murs commerciaux accordent, moyennant finance, des spécialisations de bail, il n'en reste pas moins que ce fait ne constitue pas une exécution de mauvaise foi du contrat de bail en l'absence de toute demande de spécialisation faite par la société P G P et qui se serait heurtée à un refus ;

Attendu qu'enfin le fait de conclure un bail de pressing ne caractérise pas davantage la déloyauté de la société dans l'exécution du bail, ledit bail prévoyant expressément une clause de non-exclusivité ;

Que cette galerie se trouve comporter deux pressings à la différence d'autres galeries commerciales ne constitue pas plus un comportement fautif du bailleur en raison de la clause invoquée ci-dessus et d'une politique d'aménagement et de diversification des galeries commerciales propre à leur propriétaire ;

Qu'ainsi donc la demande de la société P G F sera rejetée, cette société ayant en définitive démontré comment la liquidation judiciaire, et de ce fait les créanciers, de la société R ., ont été lésés, mais n'ayant pas réussi à établir la mauvaise foi et la déloyauté de la société C vis à vis d'elle-même ;

Attendu que la société I C sollicite l'allocation de 50.000 F sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil pour procédure abusive ;

Mais attendu qu'elle ne démontre pas le caractère abusif et fautif de la procédure engagée par la société P P ; qu'elle sera déboutée de sa demande ;

Attendu qu'il n'est pas inéquitable de laisser à la charge des parties les frais irrépétibles engagés ;

PAR CES MOTIFS :

LA COUR :

Publiquement et par arrêt contradictoire,
Après en avoir délibéré conformément à la loi,

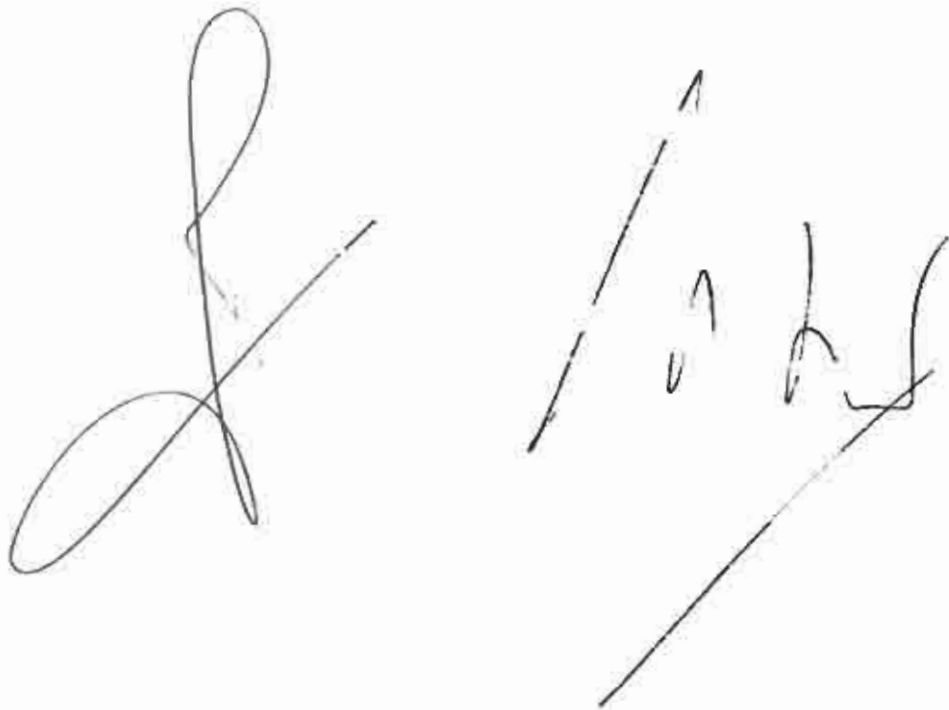
Reçoit l'intervention de la S.A.R.L. P. P

Confirme la décision déferée ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile au profit des parties ;

Condamne la société P G P aux dépens et autorise les avoués qui en ont fait la demande à les recouvrer conformément à l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Prononcé publiquement par Madame RACHOU, Conseiller, et signé par Monsieur DOUYSSSET, Président, et par le Greffier.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a large, stylized cursive mark with a prominent loop at the top and a long horizontal stroke extending to the right. The signature on the right is more compact and consists of several vertical and diagonal strokes, possibly representing the initials 'D' and 'R'.